

## 《地產代理（裁定佣金爭議）規例》

(由地產代理監管局在房屋局局長批准下根據《地產代理條例》

(第 511 章) 第 49(3) 條訂立)

### 1. 生效日期

本規例自房屋局局長以憲報公告指定的日期起實施。

### 2. 釋義

在本規例中，除文意另有所指外——

"一方"、"各方" (party) 分別指爭議的一方、爭議的各方；

"工作日" (working day) 指不屬公眾假日，亦不屬《釋義及通則條例》(第 1 章) 第 71(2) 條所指的烈風警告日或黑色暴雨警告日的任何日子；

"申索人" (claimant) 就任何轉介監管局裁定的爭議而言，指提出申索的一方；

"爭議" (dispute) 指本條例第 49 條所指的任何爭議；

"答辯人" (respondent) 就任何轉介監管局裁定的爭議而言，指有關申索所針對的一方；

"審裁員" (adjudicator) 指根據第 5 或 7 條委任的審裁員；

"審裁程序" (determination proceedings) 指根據本條例第 49 條裁定任何爭議的審裁程序。

### 3. 關於佣金爭議的司法管轄權

為施行本條例第 49(2)(a) 條而訂明的爭議佣金或其他費用的款額為\$300,000。

### 4. 轉介爭議以尋求裁定

(1) 持牌地產代理與其客戶可藉以下方式將他們之間的爭議轉介監管局，由監管局根據本條例第 49 條對該爭議作出裁定——

(a) 向監管局發出經他們簽署的函件，該函件須——

(i) 載有各方的姓名或名稱及地址；

(ii) 載有一項陳述，指各方同意並藉該函件將爭議轉介監管局，由監管局根據本條例第 49 條對該爭議作出裁定；

(iii) 提述引起該爭議或該爭議所關乎的地產代理協議或其他協議；及

(iv) 載有申索人所提出申索的簡短摘要，及說明該申索所涉及的金錢數額；及

(b) 各方向監管局繳付提交費\$500。

(2) 監管局接獲第 (1) 款提述的函件及提交費的日期，即當作為審裁程序展開之日。

(3) 如任何一方是法人團體或合夥，則任何根據本條發出的函件，須由該方的一名董事或合夥人（視屬何情況而定）代其擬寫和簽署。

(4) 除第 25(2) 條另有規定外，任何已繳付的提交費概不退還。

### 5. 審裁員的委任

(1) 凡有爭議根據第 4 條轉介監管局裁定，監管局須在切實可行的範圍內盡快委任其一名人員為審裁員代表監管局裁定該爭議。

(2) 獲委任為審裁員的人必須是《法律執業者條例》(第 159 章) 所指的大律師或律師。

### 6. 審裁員申報利害關係

(1) 監管局委任的審裁員須申報他在有關爭議中具有利害關係（如有的話），而不論該利害關係是關於該爭議所涉及的物業或任何一方，或是在其他方面有關。

(2) 審裁員須於獲委任時申報利害關係；如利害關係在他獲委任後才產生，則須於他知悉該利害關係後的 3 個工作日內作出申報。

(3) 監管局接獲審裁員的利害關係申報後，須於 3 個工作日內以書面將該利害關係通知各方。

(4) 在不損害第 7 條的原則下，監管局可在以下任何情況下於審裁程序中任何時間主動終止審裁員的委任——

(a) 審裁員對有關爭議所涉及的物業擁有金錢上的或其他實益權益；

(b) 任何一方是審裁員的指明親屬；

(c) 監管局認為有令人對審裁員的公正性或獨立性產生合理懷疑的情況。

(5) 在本條中，"指明親屬" (specified relative) 的涵義，與本條例第 46(5)(b) 條中該詞的涵義相同。

## 7. 反對審裁員的委任

(1) 如有令人對某審裁員的公正性或獨立性產生合理懷疑的情況，各方可反對該審裁員的委任。

(2) 任何一方如建議反對某審裁員的委任，須在接獲該審裁員的委任通知後的 7 個工作日內，或在其知悉有令人對該審裁員的合適性產生懷疑的情況後的 7 個工作日內（兩個日期中以較後者為準），向監管局送交反對書，列明反對理由，並須將副本一份送交對方。

(3) 凡對方贊同該項反對，或該項反對所針對的審裁員放棄其委任，則該審裁員須退任，而監管局可按照第 5 條委任新的審裁員，或按照本條例第 49(2)(b) 條拒絕行使司法管轄權。以上任何一種情況出現，並不表示接受反對委任的理由乃屬確當。

(4) 凡另一方不贊同該項反對，而該項反對所針對的審裁員亦不放棄其委任，則行政總裁須就該項反對作出決定。

(5) 如行政總裁支持該項反對，則監管局可按照第 5 條委任新的審裁員，或按照本條例第 49(2)(b) 條拒絕行使司法管轄權。

## 8. 審裁程序的進行

(1) 審裁員在法律所允許最大酌情權的範圍內，可採用他認為適當的方式進行審裁程序，同時亦有權在可能的情況下採納簡化或便捷的程序進行審裁程序，以確保該項爭議在公平、便捷及經濟的情況下予以裁定，但各方均須獲得平等對待，且在審裁程序的任何階段中各方均須獲得充分機會提出其案。

(2) 在不損害第 (1) 款的一般性的原則下，審裁員在進行審裁程序時，可決定應否和應在甚麼程度上由他主動確定與該等程序有關的事實及法律。

## 9. 語文

(1) 任何在審裁程序中所呈交的文件，如並非以法定語文寫成，則審裁員可命令上述文件須附有法定語文的譯文。如對譯文的意見不一致，則審裁員可命令將譯文加以核證。

(2) 除非審裁員另有命令，否則證人有權以他們所選擇的語文作證，如所選擇的語文並非法定語文，則審裁員可命令由一名具備合適資格的人士，將該等證言翻譯成法定語文。

(3) 在不損害任何根據第 26 條作出的繳付審裁程序費用的命令的原則下，任何文件或證言的翻譯費用，須由呈交文件的一方或證人所代表作證的一方承擔。

## 10. 代表

(1) 在符合本條其他條文的規定下，任何一方可親身進行或選擇任何其他人士作為其代表進行審裁程序。

(2) 凡任何一方是法人團體或合夥，可由其董事或合夥人（視屬何情況而定）或任何由其選擇和授權的人士作為其代表。

(3) 任何一方如已就其代表作出決定，須盡快以書面方式將代表的姓名及地址送交另一方，並須將一份副本送交監管局存檔；此外，任何一方須將任何變更立即通知監管局及另一方。

(4) 任何大律師或律師，包括身為公職人員的大律師或律師，而不論其是否有資格在香港的法庭執業，均不得代表任何一方進行審裁程序，但如他以本身為申索人或答辯人的身分行事，則不在此限。

## 11. 申索陳述書

(1) 除非在將爭議轉介尋求裁定的函件中已載有申索陳述書，否則申索人須在審裁程序開展日期後的 7 個工作日內，將其申索陳述書送交答辯人及審裁員。

(2) 申索陳述書須附有與爭議有關的地產代理協議或其他協議的副本。

(3) 申索陳述書須包括下列詳情——

(a) 各方的姓名或名稱及地址；

(b) 支持申索之事實的陳述；及

(c) 各個爭論點，

並須由申索人簽署。

(4) 申索人可將所有他認為有關的文件附於申索陳述書，亦可加上一項他擬呈交的文件或其他證據的提述。

## 12. 抗辯陳述書或反申索的陳述書

(1) 答辯人須在他接獲申索陳述書當日之後的 7 個工作日內，將回應申索陳述書內詳情的抗辯陳述書送交申索人及審裁員。

(2) 答辯人可將他抗辯所依據的文件附於抗辯陳述書，亦可加上一項他擬呈交的文件或其他證據的提述。

(3) 答辯人可在其抗辯陳述書內提出產生自同一協議的反申索，或依據產生自同一協議的申索作為抵銷項目；如答辯人延遲行事，而審裁員裁定在有關情況下該延遲是有充分理由的，則答辯人亦可在審裁程序的較後階段提出上述的反申索或依據上述申索作為抵銷項目。

(4) 第 11 條有關申索詳情的規定適用於反申索及被依據作為抵銷項目的申索。

## 13. 修訂及補充陳述書

(1) 任何一方可在審裁程序期間修訂或補充其申索或抗辯，但如審裁員在顧及該項修訂在時間上的延遲、對對方可能造成的損害以及任何其他有關情況後，認為不宜允許進行修訂，則屬例外。

(2) 審裁員可施加其認為合適的關於審裁程序費用或其他事宜的條款，作為上述修訂的條件。

(3) 除申索陳述書及抗辯陳述書外，審裁員可要求呈交補充陳述書或接受補充陳述書，

並須決定呈交該等陳述書的期限。

#### 14. 審裁程序的時間及地點

(1) 審裁員須指定在香港進行審裁程序的時間及地點。

(2) 監管局須最遲在初次聆訊日期前的 10 個工作日前，向各方發出該聆訊的時間、日期及地點的通知，其後每次聆訊的通知，則須依審裁員的決定發出。

#### 15. 證據

(1) 每一方均負有舉證責任，證明其據以支持己方申索或抗辯的事實。

(2) 所有證供均須經宗槲式或非宗槲式宣誓作出。

(3) 審裁員須決定任何證據的可接納性、重要性、關鍵性及分量；如他認為有利於維持司法公正，則可無須理會法庭關於證據的可接納性之規則而接納證據。

(4) 審裁員如認為適當，可要求一方在其指定的期限內，將該方為支持其申索陳述書或抗辯陳述書內所列爭論中的事實而擬提交的文件及其他證據的摘要，送交審裁員及對方。

#### 16. 聆訊證人

(1) 如要聆訊證人，每一方須最遲在聆訊日期前的 10 個工作日前，就下述事項向審裁員及對方發出書面通知——

(a) 證人的姓名及地址；

(b) 證供的主題或證人陳述書的謄本或專家報告；及

(c) 該等證人作出證供時將採用的語文。

(2) 審裁員如認為適當，可安排在聆訊時錄音或錄影。

(3) 任何一方如提出申請，聆訊須非公開進行。

(4) 審裁員可在某證人作出證供時要求其他證人離席。

(5) 證人的證供，亦可透過經他以宗槲式或非宗槲式誓詞核實的書面陳述形式提交。

(6) 審裁員可自由決定以何種形式訊問證人。

#### 17. 審裁員的權力

(1) 審裁員——

(a) 可為證人及各方監誓；

(b) 可在證人及各方作出宗槲式或非宗槲式宣誓後訊問他們；

(c) 可指示證人到審裁員席前作證、出示文件或出示其他具關鍵性的證據。

(2) 凡屬不能要求某人在法庭席前進行的民事法律程序中出示的文件或其他具關鍵性的證據，亦不能要求該人在審裁程序中出示該等文件或證據。

#### 18. 享有特權的通訊

如在爭議轉介監管局裁定之前曾進行調停程序，任何已傳達予調停人的事物均不得在審裁程序中被接納為證據，但如有作出上述傳達的人的同意，則屬例外。

#### 19. 失責

(1) 如在審裁員所指定或根據本規例所指定的期間內，申索人沒有提交其申索陳述書，亦沒有就此提出足夠理由作解釋，審裁員可按照第 21 條發出終止審裁程序的命令。

(2) 如在審裁員所指定或根據本規例所指定的期間內，答辯人沒有提交其抗辯陳述書，亦沒有就此提出足夠理由作解釋，則審裁員在認為合適時，可作出申索人勝訴的命令，或按

照第 21 條發出終止審裁程序的命令。

(3) 如其中一方已根據本規例妥為獲得通知，但沒有出席聆訊或在被要求時沒有出示任何其管有的文件，亦沒有就此提出任何有效辯解，則審裁員仍可繼續進行審裁程序，而該等程序須視為已按照第 8 條的規定進行。

(4) 除非審裁員信納申索陳述書及聆訊通知書已送達答辯人，否則不得根據本條作出答辯人敗訴的裁定。

(5) 審裁員可按其認為合適的條款，將任何根據本條作出的裁定作廢或更改。

## 20. 和解

(1) 如在作出裁定之前，各方同意就爭議達成和解，則審裁員須以按協定條款作出裁定的形式記錄這項和解。

(2) 審裁員無須就根據第 (1) 款作出的裁定給予理由。

(3) 根據第 (1) 款作出的裁定須由審裁員簽署，並須送交各方以及提交監管局存檔。

## 21. 審裁程序的終止

(1) 如在作出裁定之前，因任何原因（各方透過協議達成和解除外）審裁程序已不需要或不可能繼續進行，審裁員可主動或應一方的要求，發出終止審裁程序的命令。

(2) 審裁員須在該項命令內說明終止的理由。

(3) 根據第 (1) 款發出的命令須由審裁員簽署，並須送交各方以及提交監管局存檔。

## 22. 裁定的形式及效力

(1) 除第 20(2) 條另有規定外，任何裁定須附理由，並按審裁員認為合適而以口頭或書面方式作出。

(2) 審裁員如作出口頭裁定，須盡快並無論如何須在他作出裁定之日後的 7 個工作日內，將該裁定轉為書面裁定。

(3) 裁定須由審裁員簽署，並須送交各方以及提交監管局存檔。為施行本條例，上述裁定即為監管局的裁定。

(4) 除了作出最終的裁定外，審裁員還有權在審裁程序中作出臨時裁定、中期裁定或部分裁定。

(5) 審裁員所作出的裁定可予以公開和發表，如審裁員認為適當，該裁定可以不具名方式發表。

(6) 儘管有第 (5) 款的規定，監管局為執行它在本條例下的職能（包括但不限於評核任何持牌人是否為持有牌照的適當人選），有權使用審裁員的任何裁斷。

## 23. 裁定的更正

(1) 在接獲裁定後的 7 個工作日內，任何一方可在通知對方後，請求審裁員更正該項裁定內任何在計算上、文書上或排印上的錯誤或任何相類性質的錯誤。

(2) 如審裁員認為根據第 (1) 款所作出的要求具充分理由，他須在接獲該要求後的 7 個工作日內作出更正。

(3) 審裁員可在該項裁定的日期之後的 10 個工作日內主動更正任何於第 (1) 款中提述的幾類錯誤。

(4) 有關更正須以書面作出，而第 22 條的條文相應適用。

## 24. 附加裁定

(1) 在接獲裁定後的 7 個工作日內，任何一方可在通知對方後，要求審裁員就審裁程序中曾提出但在裁定中遺漏的申索，作出附加裁定。

(2) 如審裁員認為作出附加裁定的要求具充分理由，並認為有關遺漏在無進一步證據的情況下仍可加以糾正，則他須在接獲要求後的 7 個工作日內作出附加裁定。

(3) 當作出附加裁定時，第 22 條的條文相應適用。

## 25. 審裁費

(1) 使用由審裁員裁定爭議的服務，須向監管局繳付審裁費，其款額為——

(a) 申索陳述書及抗辯陳述書上所披露的受爭議的佣金及其他費用總額的 10%；或

(b) \$2,000，

以較高者為準。

(2) 任何一方根據第 26 條所指繳付審裁程序費用的命令而須繳付的審裁費款額或分攤款額，可扣除他已根據第 4 條繳付的提交費。如某一方所繳付的提交費超逾他須繳付的審裁費，則超出的款額須退還給他。

## 26. 審裁程序費用

(1) 每當審裁員作出任何裁定時，包括按協定條款作出的裁定及終止審裁程序的命令，他可發出飭令繳付審裁程序費用的命令。

(2) 審裁程序費用在原則上須由各方平均承擔。

(3) 儘管有第 (2) 款的規定，審裁員如認為在有關情況下由各方以任何其他方式分攤審裁程序費用是合理的，則可下令各方按該方式分攤該費用。

(4) 繳付審裁程序費用的命令須指明——

(a) 須繳付的款項，包括——

(i) 須繳付監管局的審裁費款額；

(ii) 審裁員所允許範圍內的翻譯及傳譯的費用；

(iii) 審裁員所允許範圍內的證人交通費用及其他證人開支；

(b) 收款或付款的各方；及

(c) 付款期限。

(5) 上述命令所針對的一方須按照命令付款。

## 27. 審裁程序費用的按金

(1) 在審裁程序進行期間，審裁員如認為在有關情況下是適宜的，可要求任何一方向監管局繳存一筆或若干筆按金，以備支付審裁程序的開支。

(2) 審裁員決定每筆按金的款額時，須考慮爭議所涉及的款額、事情的複雜性、或會招致的審裁費、以及個案中的其他有關情況。

(3) 如審裁員所要求的按金在有關一方接獲要求後的 10 個工作日內仍未繳付，審裁員可按照第 21 條命令終止審裁程序。

(4) 在審裁程序終止後，監管局須就所收到的按金總額向各方提交結算帳目，並須在某一方須承擔的審裁程序費用全數已予繳付後，向該方退還其按金中的任何未動用結餘（如有的話）。

## 28. 利息

如情況合適，審裁員有權命令任何一方就任何佣金或其他費用或審裁程序費用支付利息，包括以複式計算的利息。

## 29. 審裁程序的紀錄

(1) 審裁員須在情況許可下盡量就其聆訊的每一爭議，以書面作出或安排以書面作出關於以下事宜的詳盡紀錄——

- (a) 爭議點；
- (b) 申索人的姓名或名稱；
- (c) 答辯人的姓名或名稱；
- (d) 以申索人的證人身分出席的人的姓名；
- (e) 以答辯人的證人身分出席的人的姓名；
- (f) 審裁員指定到其席前出席作證的人的姓名；
- (g) 作證的人所作的證供；及
- (h) 審裁員作出的裁定或命令。

(2) 任何一方可在向監管局繳付合理收費後查閱和取得上述紀錄的副本。

## 30. 通訊及通知的期限

(1) 任何根據本規例發出的函件或文件可以實物交付或普通郵遞方式發出，或按審裁員不時決定的在有關情況下合適的任何其他方式發出。

(2) 如以普通郵遞方式發出函件或文件，則在相反證明成立之前，寄往香港地址時，有關函件或文件在寄送的翌日起計的第 5 個工作日即當作被接獲；寄往香港以外地址時，則在循一般郵遞程序應被接獲之日的翌日即當作被接獲。

(3) 就根據本規例計算某段期間而言，有關期間須由接獲有關函件或文件的日期的翌日起開始計算。

## 31. 文件的銷毀

監管局及審裁員可在其最後一次接獲有關審裁程序的函件的翌日起計的 1 年期間屆滿後，銷毀所有送交他們的文件。

## 32. 保密

(1) 審裁員可酌情決定某些與審裁程序有關的資料須予保密。

(2) 在不損害第 22(6) 條的原則下，未經審裁員事先書面同意，任何人士不得披露該等機密資料。

## 33. 適用法律

(1) 香港法律適用於審裁程序。

(2) 在裁定所有爭議時，審裁員須按照有關地產代理協議的條款及與佣金或其他費用有關的任何其他協議的條款行事，並須顧及適用於有關交易的行業慣例。

## 34. 本規例的詮釋及執行

(1) 審裁員有權對本規例所有條文作出詮釋和裁定其適用範圍，並有權在審裁程序進行時採取適當的行動，以確保其作出的裁決獲得遵從。

(2) 在個別個案中，如審裁員認為是有助於維持司法公正的，他可就本規例有關函件及

文件的送交或有關期限的規定作出變通。

地產代理監管局署理主席

鄭慕智

1999年5月11日

註 釋

本規例就地產代理監管局("監管局")根據《地產代理條例》(第511章)第49條裁定轉介該局的爭議作出規定。

2. 監管局就關乎款額不超過\$300,000的佣金或其他費用的爭議具有司法管轄權。監管局中具法律專業資格的人員會被委任為審裁員以裁定爭議，而本規例亦就審裁員申報利害關係及就反對審裁員的委任事宜訂定條文。本規例並就審裁程序中所採用的程序、裁定的形式及效力以及審裁程序費用的支付作出規定。